



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

AREA TECNICA
Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

ORDINANZA DIRIGENZIALE N. 93 / 26/10/2017

OGGETTO: ORDINANZA DI DEMOLIZIONE OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ E/O ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO E PAESAGGISTICO UBICATE IN LOC. GUSCI NELL'AREA CENSITA AL NCT AL FOGLIO 42, MAPP. NN. 633-635 . DITTE: SPERI FRANCO E SPERI RINALDO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Richiamata la comunicazione prot. n. 15108 del 24.07.2017 di "Avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., avente per oggetto l'esecuzione di manufatti edilizi e recinzioni in violazione di norme edilizio-urbanistiche-paesaggistiche, la realizzazione di opere su area gravata da servitù in violazione del relativo atto di costituzione registrato e trascritto, e l'emissione di ordinanza di demolizione per manufatti abusivamente realizzati in assenza di Permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica, il tutto in loc. Gusci nell'area censita al NCT al Foglio 42, mapp. nn. 633-635", notificata in data 25.07.2017 ai signori, ciascuno per quanto di propria competenza:

- SPERI FRANCO nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 18.09.1956 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRFNC56P18L567V in qualità di proprietario dell'area censita al Fg. 42, m.n. 633, e comproprietario del Fg. 42, m.n. 635
- SPERI RINALDO nato a Volta Mantovana (MN) il 24.01.1952 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRRLD52A24M125J in qualità di comproprietario dell'area censita al Fg. 42, m.n. 635

Preso atto che dall'esame della documentazione agli atti e dal verbale di sopralluogo prot. n. 12575 del 16.06.2017, è stato rilevato che presso l'area censita al NCT al Foglio 42, mapp. nn. 633-635 sono state eseguite opere edilizie in difformità e/o assenza dei necessari titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, e precisamente:

- 1) recinzione in paletti di cemento e rete metallica, che perimetra quasi totalmente il mappale 633 di proprietà Speri Franco, realizzata in difformità dal Permesso di Costruire in sanatoria n.14540 del 18.02.2016 e dal Decreto di Accertamento di compatibilità paesaggistica prot. 3274 del 17.02.2016, con modifiche sia in termini di lunghezza, che di altezza e conformazione planimetrica; parte di tale recinzione è stata inoltre realizzata in contrasto con l'atto rep. 15665 del 18.06.1993, registrato a Verona il 01.07.1993 al n. 2510, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 08.07.1993 al n. r.g. 18272, e n.r.p. 12849, con il quale è stata costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore dei confinanti e degli operatori addetti ai servizi pubblici (Comune di Valeggio, Enel, Sip, acquedotto e metanodotto) per la normale manutenzione e per la posa in opera degli eventuali impianti; la recinzione e i cancelli carraio e pedonale impediscono di fatto il passaggio su uno stradello largo 4 metri posto a confine tra la proprietà Speri (m.n. 633 venduto qualche anno fa dal sig. Martelli Luigi, e m.n. 635), e le proprietà Bertelli, Bosio e Napoletano (m.n. 634, 636);
- 2) edificio adibito a deposito / annesso rustico realizzato sul mappale mappale 633 di proprietà Speri Franco in assenza di Permesso di Costruire e di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004, e realizzato altresì in difformità dalla comunicazione di installazione di una serra prot. 11966 del 10.07.2014; il manufatto, a pianta rettangolare di dimensioni planimetriche m 20,15 x 10, altezza in gronda m 3,18 e in colmo m 5,75, con pareti verticali e copertura a volta a botte ribassata, ha pavimentazione in terra battuta e ghiaino, è stato realizzato con struttura metallica ancorata per mezzo di collegamento metallici a fondazioni in cls, tamponamenti laterali e copertura in pesante telo plastico grigio scuro, opaco e privo di trasparenza;
- 3) due manufatti realizzati sul mappale mappale 633 di proprietà Speri Franco in assenza di Permesso di Costruire e dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, consistenti in una struttura metallica, corredata di una vasca che contiene un serbatoio per carburante agricolo, coperta da tettoia curva, di dimensioni m

1,70 x 3,16 e altezza m 2,25 circa, appoggiata su una platea di c.a. dello spessore di circa 10 cm, sollevata da terra cm 12 tramite mattoni, legname e altri materiali di recupero, e in una baracca di m 4,40 x 3,43 e altezza m 2,00 realizzata con struttura metallica, copertura in lamiera, tamponamenti laterali in lamiera e rete metallica, che viene utilizzata come canile, posato su una platea di c.a. dello spessore di cm 12 sollevata da terra cm 30;

- 4) garage in muratura e tettoia di collegamento realizzati sul mappale mappale 635 di proprietà Speri Franco e Speri Rinaldo in assenza di Permesso di Costruire e dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, costruiti sul confine con il mapp. 634, e aventi le seguenti caratteristiche: garage di dimensioni planimetriche misura m 5,15 x 5,32, altezza interna m 2,24 costruito con pilastri in c.a., pareti di tamponamento in muratura, solaio con putrelle in ferro, travetti e pignatte in laterizio; tettoia di collegamento di m 5,15 x 2,97, altezza minima m 2,65 e massima 2,97 realizzata con struttura metallica e copertura in onduline;

Viste le memorie difensive trasmesse dall'Avv. Alessandro Gardoni, legale di fiducia dei sigg. Speri Franco e Speri Rinaldo, acquisite al prot. n. 16057 del 05.08.2017, e considerato che non può essere accolta la richiesta di archiviazione del procedimento, ritenendo gli argomenti a difesa non condivisibili e non accoglibili per le seguenti motivazioni, riferite ai punti di cui sopra:

- 1) in merito all'applicabilità dell'art. 34, co. 2-ter del DPR 380/2001 che prevede *"2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."*, si rileva che il sig. Speri Franco non ha presentato alcun elaborato o documento che le difformità riscontrate possono essere ricondotte a tale fattispecie. Si rileva altresì che, sotto il profilo paesaggistico, tale tollerabilità non è prevista né dall'art. 167 né dall'art. 181 del D. Lgs. 42/2004: non avendo il signor Speri Franco avanzato domanda di Accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi di tali articoli, si applica quanto previsto al comma 1 dell'art. 167, ovvero *"1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4."* In assenza di quanto previsto ai commi 4 e 5 dell'articolo 167, e dei commi 1-ter e 1-quater dell'art. 181 del citato D. Lgs. 42/2004 si rende pertanto necessaria l'emissione di ordinanza di demoizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi antecedenti alla realizzazione degli interventi. In merito agli aspetti inerenti la servitù di cui all'atto rep. 15665 del 18.06.1993, registrato a Verona il 01.07.1993 al n. 2510, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona in data 08.07.1993 al n. r.g. 18272, e n.r.p. 12849, ci si riserva di effettuare gli opportuni e necessari approfondimenti di natura civilistica, ma si evidenzia come risulti comunque illegittimo da parte del sig. Speri Franco l'aver realizzato autonomamente sia i cancelli carraio e pedonale, sia il tratto di recinzione posto trasversalmente sullo stradello sul lato ovest del mappale 633, in quanto il sopra citato atto prevede esclusivamente che *"I concessionari del diritto di servitù si riservano il diritto di porre in opera una sbarra, senza lucchetto, da ubicarsi all'inizio dello stradello al fine di impedire l'accesso e il recesso di persone estranee."*, sbarra effettivamente esistente e priva di lucchetto.
- 2) si conferma che l'edificio presente sul mappale n. 633 non presenta le caratteristiche di serra mobile stagionale per la quale non sono previsti titoli edilizi, né tanto meno di serra fissa, così come definiti e descritti dalla L.R. 11/2004 (art. 44, comi 6 e 6-bis) e dalle DGRV 72/2010 e DGRV 315/2014 per le seguenti motivazioni. In primo luogo in quanto la DGRV n. 172 del 03.03.2010 recante *Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento* definisce come serra (pg. 19/32) *"un manufatto praticabile caratterizzato, fondamentalmente, da: essere destinato alla coltivazione di piante erbacee, arbustive e arboree per almeno l'80% della superficie coperta; essere isolato dall'esterno tramite materiale di copertura incolore e trasparente alla luce che deve, nel contempo, permettere l'ottimizzazione dell'effetto serra."*, e inoltre che (pg. 5/32) *"la serra è un manufatto di protezione (semiforzatura o forzatura) praticabile, atto a creare, per la maggior parte della superficie coperta (>80%), le condizioni climatiche più favorevoli alla propagazione e all'allevamento delle piante erbacee, arbustive e arboree. Le superfici non direttamente adibite alla coltivazione delle piante (max 20%, riferite ad ogni singola serra) comprendono, ad esempio, spazi di collegamento tra aree interne alla stessa ed anche con altre strutture aziendali. Alcune di queste aree, ricadenti all'interno della serra, ricavate anche attraverso eventuali pareti di separazione, possono avere materiali di copertura con minore trasparenza alla luce ed essere adibite a scopi specifici quali ad esempio sale per ricovero caldaie, impianti e attrezzature, zone di lavorazione (es. semina, ripicchettatura, invasamento, altro). Da quanto esposto si deduce che la serra è un ambiente di lavoro nel quale, oltre agli spazi e ambienti che ospitano le colture, si possono trovare anche limitati elementi accessori funzionali all'esercizio dell'attività. La quota non destinata alla coltivazione può avere coperture opache."* Il medesimo Allegato A stabilisce, inoltre, che la serra è formata, oltre che dagli elementi essenziali strutturali, anche da elementi essenziali tecnologici, ovvero (pg. 6/32) *"...attrezzature e impianti che...possono risultare essenziali all'ottenimento delle condizioni climatiche richieste dalle colture praticate..."* quali strutture/attrezzature/impianti per il controllo delle temperature, dell'umidità relativa, dell'illuminazione, della concentrazione di CO2, per la ventilazione interna, l'irrigazione, la disinfestazione, il controllo fitosanitario, e altro ancora.

Ciò premesso, appare del tutto evidente che il manufatto realizzato non è destinato ad alcuna coltivazione e non rispetta i parametri sopra riportati: non sono presenti coltivazioni, impianti attinenti e funzionali all'attività serricola, non sono rispettate le percentuali di superficie destinata alla coltura (80%) e a funzioni correlate (20%), ed esso viene utilizzato essenzialmente come deposito.

In secondo luogo quanto realizzato non corrisponde né per forma, né per dimensioni, né per materiali a quanto illustrato nell'elaborato grafico allegato alla "Comunicazione di installazione di una serra prot. 11966 del 10.07.2014": tale elaborato, infatti, riporta il disegno di una serra a tunnel senza pareti, di dimensioni planimetriche di m 10 x 10, dotata di telo ombreggiante, che la DGR n. 172 del 03.03.2010 sopra citata annovera tra gli "Elementi essenziali tecnologici" delle serre descritti all'Allegato A, Punto B.1, e consistenti (7° paragrafo del Punto 1. Introduzione) *"...in reti ombreggianti tessute con fili di PE di vario colore....che rendono facilmente realizzabili riduzioni di intensità della*

radiazione solare dal 25% al 70%...". Il manufatto realizzato, invece, non possiede tali caratteristiche: al di là delle dimensioni e della tipologia di struttura diverse da quelle comunicate nel 2014, il manufatto a tunnel con pareti verticali e copertura curva è tamponato lateralmente e superiormente da un telo opaco, non trasparente, in pvc pesante, che non consente il passaggio della luce e le cui caratteristiche non sono conformi a quanto previsto dalla citata DGRV 172/2010, Allegato A, Tabella 1. Tale tabella prevede che la copertura di tetto e pareti debba essere realizzata con i film plastici o le lastre di materiale plastico descritti nell'Allegato B, Punti 3.1 e 3.3 della medesima DGR, che consentano la *"massima permeabilità al passaggio della radiazione visibile"* della luce solare, e creare l'effetto serra, *"ovvero trasparenza verso l'infrarosso "corto" della radiazione solare ed impermeabilità alle radiazioni infrarosse "lunghe"..."* e che siano alternativi alle lastre di vetro lucido o traslucido.

Da quanto sopra appare pertanto evidente come il manufatto sia da annoverare tra gli edifici funzionali alla conduzione del fondo, diversi dalle serre, e pertanto il medesimo sia stato realizzato in assenza di permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica;

Dato atto che per quanto attiene le opere di cui ai punti 3) e 4) il legale avv. A. Gardoni comunica che i signori Speri procederanno con la necessaria demolizione, ad oggi non ancora comunicata ed effettuata;

Visto che non è stata presentata istanza di sanatoria edilizia e paesaggistica per i manufatti eventualmente regolarizzabili;

Visti gli artt. 27, co. 1 e 2, 29 e 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il Testo Unico dell'Edilizia;

Visti gli artt. 167 e 181 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio;

Ritenuto, per le motivazioni sopra esposte, di disporre la demolizione dei manufatti realizzati in difformità e/o assenza dei titoli edilizi e paesaggistici descritti ai punti 1), 2), 3) e 4) delle premesse, ai sensi ed agli effetti dell'art. 27, co. 2 e 41 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, assegnando un termine di 90 giorni decorrenti dalla data di notifica del presente atto;

Attesa la propria competenza all'adozione del presente atto in base all'art. 109 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 contenente il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

ORDINA

Nei confronti del sig.:

SPERI FRANCO nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 18.09.1956 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRFNC56P18L567V in qualità di proprietario dell'immobile censito al Fg. 42, m.n. 633 di effettuare la demolizione dei manufatti indicati in premessa ai punti 1), 2) e 3) e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica del presente atto;

Nei confronti dei sigg.:

SPERI FRANCO nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 18.09.1956 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRFNC56P18L567V in qualità di comproprietario dell'immobile censito al Fg. 42, m.n. 635
SPERI RINALDO nato a Volta Mantovana (MN) il 24.01.1952 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRRLD52A24M125J in qualità di comproprietario dell'immobile censito al Fg. 42, m.n. 635 di effettuare la demolizione dei manufatti indicati in premessa al punto 4) e il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notifica del presente atto;

AVVERTE

Che in caso di mancata osservanza dei termini per la realizzazione degli interventi di ripristino, si provvederà d'ufficio alla loro esecuzione con oneri che saranno addebitati al destinatario del presente provvedimento.

AVVERTE ALTRESÌ

Che, ai sensi dell'art. 3, co. 4 L. n. 241/1990, il presente provvedimento è impugnabile con ricorso giurisdizionale avanti il TAR di Venezia entro il termine di 60 giorni decorrenti dalla notifica o comunque dalla piena conoscenza del presente atto da parte dei destinatari, ovvero con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine.

Si notifici a:

- SPERI FRANCO nato a Valeggio sul Mincio (VR) il 18.09.1956 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRFNC56P18L567V
- SPERI RINALDO nato a Volta Mantovana (MN) il 24.01.1952 e residente a Valeggio sul Mincio (VR) in Casa Gusci n. 9, C.F. SPRRLD52A24M125J

Si comunichi a:

- Ufficio di Polizia Giudiziaria del Comune di Valeggio sul Mincio per i successivi controlli e adempimenti.
- Responsabile dei provvedimenti in materia di tutela Paesaggistica del Comune di Valeggio sul Mincio.

La presente determinazione è esecutiva dalla data di sottoscrizione.

Lì, 26/10/2017

IL RESPONSABILE DI AREA/SETTORE
GRAZI ANNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)